



**Tribunale Ordinario di Milano**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano**  
**N. 1201/2012**

Il Giudice dell'esecuzione

Vista l'istanza pervenuta alla sua attenzione solo successivamente al deposito del 26.9.19

**1) Nomina**

Custode giudiziario l'avv.to Maria Procopio

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- Controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14.
- Controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- Collaborare** con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- Controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento (in copia autentica) presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; analogamente si procederà per l'ipotesi in cui, eseguita la notifica a norma dell'art. 143 c.p.c. risulti che la precedente notifica è stata tentata presso il luogo di residenza del debitore, ma non nel luogo in cui l'immobile si trova; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore precedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;
- controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC
- Accedere senza indugio** (in caso di indisponibilità da parte dell'occupante a far accedere presso l'immobile) con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature - e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- Comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo. **Consegnare** copia delle chiavi agli eventuali occupati.
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;



- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi esecuzione **notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento;**
- depositare** una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c.
- presenziare** all'udienza ex art. 569

Fissa udienza per il giorno 17.3.20 h 11.00.

Si comunichi anche al custode avv.to Maria Procopio

Milano, 5.11.19

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Simonetta Scirpo



**Tribunale di Milano**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano**

**r.g.**

**ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
Nominato esperto nella procedura su indicata dal giudice dell'esecuzione dott. Simonetta Scirpo con provvedimento del data

**DICHIARA**

ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto che dichiara di bene e fedelmente adempiere.

Milano, \_\_\_\_\_

Il Perito Estimatore



